

## TA LÅN I SPANIEN FÖR ATT KÖPA FASTIGHET

Om du vill köpa en fastighet men du behöver ett lån, är det rekommenderat att bli bekant med ett antal aspekter som kan hjälpa dig att förstå processen och de kostnader som uppstår.

### 1. Vad är fördelen med ett lån med rörlig ränta + EURIBOR?

Den typ av ränta som är vanligast i Spanien är rörligt ränta. Euro Interbank kursen, även kallad EURIBOR, är referensräntan för lån med rörlig ränta är för närvarande på mycket låga nivåer. De flesta lån i Spanien upprättas enligt EURIBOR samt räntan som erbjuds av banken.

Ett lån med rörlig ränta är föremål för en **årlig granskning av räntan** från banken. Med andra ord, under månaden för granskningen kommer banken att tillämpa den nya räntan enligt den senaste EURIBOR som utges av spanska riksbanken. Denna nya räntesats kommer att resultera i en ny summa för månadsbetalningen och kommer gälla för följande 12 månader, fram till nästa granskning.

### 2. Vad är fördelen med ett lån med fast ränta?

Vissa banker erbjuder fast ränta för lån, men antalet med fast ränta i Spanien är lägre jämfört med lån med rörlig ränta. Den största fördelen med en fast ränta är att du kan vara säker på det månadskostnaden du kommer att behöva betala för hela låneperioden. Därför kommer inte ditt lån att påverkas av uppgångar och nedgångar på finansmarknaden. Det är klart att för situationer där EURIBOR är mycket låg är räntebetalningarna högre för fasträntelån och lånet blir i dessa fall dyrare att betala tillbaka i jämförelse med rörlig ränta. Låneperioden täcker emellertid många år, så det är vanligt att EURIBOR varierar från mycket höga till mycket låga nivåer under hela perioden.

### 3. Har alla månadsbetalningar samma uppdelning mellan ränta och kapital?

Nej, de första åren betalar du nästan bara ränta och lite amortering. När hälften av återbetalningsperioden har löpt ut är det därför mycket sannolikt att du har betalat 75% av räntekostnaderna under denna första del.

### 4. Är längre lån dyrare?

Ja, om låneperioden är längre, till exempel 30 istället för 20 år **betalar du en högre ränta**. Om du kan få ett lån för en kortare period (med högre månadsbetalningar) är det, det bästa alternativet i fråga om räntekostnader.

## 5. Vad är den maximala åldern?

Generellt är tidsgränsen **30 år fram till 70 års ålder**, men banker kan titta på enskilda fall och förlänga denna period. Maximal ålder är oftast 75 år för den äldsta personen om du ansöker om lån som ett par.

## 6. En inteckning i Spanien eller ditt hemland?

För någon som inte är skattskrivnen i Spanien är det bra att **jämföra spanska bankernas lånevillkor** mot möjligheterna i ditt hemland, speciellt om du redan äger ett hus där. Utländska bank ger vanligtvis inte lån med spanska fastigheter som säkerhet men de kan ge ett lån med befintligt hus som säkerhet. Detta lån kan du ändå använda för ett köp i Spanien utan några problem. Utländska banker behöver normalt bara se det privata köpeavtalet eller ett utkast till köpehandlingarna för att betala ut lånet.

## 7. Vad kostar ett spanskt bostadslån?

Spanska lån brukade vara dyrare än utländska eftersom kunden betalade för de initiala kostnaderna som notarie, registrering, administration, skatterna etc. På grund av en ändring i lagen är det inte längre fallet. Förutom själva räntan kan banken debitera dig en öppningskommission (vanligtvis 0,5% - 1% av lånet) och beskattningsrapporten för fastigheten.

Det är viktigt att förstå alla sido-villkor som gäller lån eftersom spanska banker ofta har särskilda regler om obligatorisk livförsäkring, husförsäkring, del av samarbetet etc. Din advokat kan ge dig exakt information för att tydligt jämföra alla förhållanden mellan olika banker.

## 8. Hur kan jag spara in på lånekostnaderna?

"Jämförelse" är nyckelordet om du vill få en bra deal för ditt lån och det är självklart också viktigt att du definierar dina egna exakta **önskemål och behov**, eftersom de varierar från person till person. Som vi sagt tidigare har kortare lånetid lägre räntesatser och det är rekommenderat att undersöka både alternativen för rörliga och fasta räntor. Det är klokt att inte bara titta på räntan utan även på **TAE-procenten** där alla kostnader är inkluderade och det då är lättare att jämföra.

Vissa banker ger också rabatt ("bonificaciones ") på räntan om du även gör avtal om extra produkter som försäkringar eller uppföljer andra villkor som:

- Lön eller pension som kommer in till kontot varje månad
- Ett kapital av en viss summa på kontot kopplat till lånet
- Internetbank eller en virtuell brevlåda
- Autogiro för serviceföretag (vatten, el, skatter etc.)
- Betalnings- / kreditkort
- Pensionsplan med ett minimalt årligt bidrag
- Livförsäkring och husförsäkring

Många människor inser inte att de efter att ha tecknat lån fortfarande kan spara på sina lånekostnader. Anledningen till detta är att efter ett år är du fri att flytta ditt lån till en annan bank med bättre förutsättningar. Läs mer om detta i sista stycket. Samma rätt har man förresten även för att ändra sin livförsäkring eller andra försäkringar.

## 9. Hur mycket pengar kan jag låna?

Lånets belopp är alltid baserat på det lägsta av antingen köpeskillingen eller det **officiella beskattningsvärdet**. I de flesta fall är beskattningsvärdet det lägsta och procentsatsen för ditt lån beror på 2 kriterier: om man är **skattskrivna och om huset är inom stadsplanering** eller inte (urban eller rustik). Den maximala procentandelen ligger mellan 60% för icke skattskrivna invånare för rustika fastigheter till 80% för skattskrivna invånare med en urban egendom. Det innebär att du måste finansiera resten av inköpspriset plus 12% extrakostnader (överför skatt, notarie, registret, advokat) med eget sparkapital.

Förutom dessa procentsatser har de flesta banker en regel att du bara kan spendera cirka **35% av din månadsinkomst** på bostadskostnader både i Spanien och utomlands.

## 10. När kontaktar jag banken?

Du kan redan kontakta banken innan du har valt ett hus och skrivit ett under ett reservationskontrakt. Detta sparar tid senare i processen eftersom det i Spanien inte är vanligt att teckna avtal med **klausuler för godkännande av lån**. Det ger dig också en indikation på det nödvändiga värderingspriset och i det här skedet har du ännu inga kostnader. Din advokat kan rådgöra och underlätta för dig i den här processen eftersom han är bekant med de flesta bankernas villkor. Processen med banken är uppdelad i två delar:

- Den **ekonomiska förstudien** för lånebeloppet baserat på din inkomst, ålder, övriga lån / inteckningar etc.
- **Bolåneansökan** där all officiell dokumentation kontrolleras varefter banken utfärdar det bindande erbjudandet som heter FIPER.

## 11. Hur fungerar den ekonomiska förstudien?

Om du redan vet vilken bank du vill ansöka om lån hos, föreslår vi att du ansöker om **ekonomiskt godkännande** för lånet under tiden du letar hus. Denna process kommer att göras utan kostnad eftersom banken bara kommer att utföra en pappersanalys av din ekonomiska situation för att avgöra om du har tillräckligt ekonomisk säkerhet för att betala lånet. I det här skedet kommer du att ge banken en fullständig lista över dina inkomster och lån samt din anställningsstatus och hur mycket lån du behöver (baserat på framtida värderingspris). Banken kommer att ange alla dessa detaljer i systemet och bekräfta om de skulle godkänna ett lån med din inkomstnivå och för vilket belopp.

## 12. Vad kan sägas om låneansökan och FIPER-erbjudandet?

För att kunna ge dig ett bindande lån behöver banken all officiell dokumentation plus värderingen för fastigheten (som kostar mellan 300 och 600 euro). Denna dokumentation till banken måste även innefatta ett utdrag ur Fastighetsregistret (**Nota Simple** del Registro de la Propiedad) för den fastighet du är intresserad av att köpa. Dessutom kommer de att begära ett kredit-utdrag från ditt hemland. Eftersom det kan ta lite tid att få det är det lämpligt att ansöka om det i ett tidigt skede. Om banken analyserar dina finansiella detaljer och inte kan ge dig ett intressant lån har du alltid möjlighet att gå till en annan bank.

Det slutliga erbjudandet kallas **FIPER** ('oferta vinculante') och har enligt lag en bindande **giltighet på 3 månader** inom vilken tid du måste slutföra köpet (annars måste processen startas igen). Bindande erbjudandet innehåller alla finansiella detaljer om lånet så du eller din advokat kan bekräfta dessa med utkastet för lånehandlingarna hos notariuspublicus

## 13. Hur lång tid tar ansökningen?

Den ekonomiska förundersökningen kan snabbt ges under ett personligt möte på banken om du har med all dokumentation eller så kan det ta några dagar beroende på hur upptagna de är på banken. Den slutliga FIPER kommer **att ta åtminstone 3 veckor** men det kan ta längre tid om projektet måste skickas till en analytiker på banken. Det beror på detaljerna i ansökan och auktoriseringsnivån din kontaktperson har.

Om du inte har ett bindande lånelöfte från banken än men har hittat "ditt hus" kan du försöka att få med en klausul i reservationskontraktet och / eller det privata köpeavtalet angående lånet (helst för ett visst belopp). Detta är dock inte vanligt i Spanien och beror på om säljaren går med på det.

## 14. Vad händer när jag godkänner bankens bindande erbjudande (FIPER)?

Lånehandlingarna måste undertecknas samtidigt som köpehandlingarna hos notariuspublicus. Bankens företrädare måste därför vara närvarande vid undertecknandet. Du kan antingen signera båda handlingarna själv eller låta din advokat göra det genom fullmakt.

När handlingarna är undertecknade kommer banken (med ett lån gör alltså inte advokaten detta) att ta hand om korrekt registrering i av båda handlingarna i fastighetsregistret och se till att skatterna betalas. När handlingarna är tillbaka från registret, efter cirka 2 till 3 månader, ska banken ordna balansmötet med dig och lämna över all officiell dokumentation.

## 15. Är jag skyldig att ha en livförsäkring?

Bankerna har olika policyer om livförsäkring. Med vissa är kunden tvungen att ha livförsäkring via sin bank medan det med andra banker inte är möjligt på grund av kundens nationalitet. I det här fallet kan du ansöka om det självständigt men du får inte rabatt (bonificación) på din ränta då.

Försäkringen garanterar att lånet till banken kommer att betalas av försäkringsbolaget om en eller båda av låntagarna skulle dö. Livförsäkring är en intressant produkt för låntagare men det kan innebära en hög premie. Särskilt om de försäkrade är äldre eller har några hälsoproblem. Det är viktigt att veta att man efter det första året har rätt att byta försäkringsbolag till ett som ger bättre förutsättningar för din livförsäkring.

Vissa banker kräver att denna livförsäkring betalas fullt ut för när du tar lånet vilket innebär att du automatiskt lånar detta belopp utöver beloppet för fastigheten. Det är klokt att ta hänsyn till detta när man jämför räntan.

## 16. Kan jag ta över säljarens befintliga lån?

Om villkoren är bra jämfört med räntesatserna för ett nytt lån kan det här vara ett intressant alternativ och det är speciellt aktuellt vid nybyggnation. Var noga med att kontrollera alla finansiella villkor inklusive böter och / eller administrationskostnader för att ha lånet i eget namn.

## 17. Kan jag spara pengar genom att flytta ett lån?

Om du är hemägare med ett spanskt bostadslån har du - efter ett år - rätt att flytta ditt lån till en annan bank med lägre ränta eller bättre villkor. I det här fallet betalar den nya banken resten av lånet plus överföringskommissionen (om den finns) till din nuvarande bank och du betalar ditt lån från det ögonblicket till den nya banken enligt de nya villkoren.

Den nya banken skickar flyttningvillkoren till din nuvarande bank och, om den inte matchar dessa villkor **inom en period av femton kalenderdagar** kommer banken att få tillbaka det totala utestående kapitalet och den nya banken kommer nu att ta över lånet på din bostad.

Eftersom mestadels av räntan betalas under den första tiden med lån är det mycket osannolikt att flytten av lånet är till nytta eftersom du efter halva låneperioden har väldigt lite ränta kvar att betala. Det bästa är att göra en beräkning.